

: Muh. Syahnur, S.Kep. tempat tinggal di jln. Muhammad Yamin, KEL. Labuang, Banggae Timur, Majene, Sulbar.

Dengan ini mengajukan gugatan terhadap:(posita/Alasan gugatan)

1. Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum pada tanggal 10 Oktober 2025, dengan melakukan pengkaplingan tanah yang secara langsung menyebabkan wanprestasi pada tanah Penggugat.
2. Bahwa tindakan Tergugat tersebut telah nyata-nyata melanggar klausul perjanjian dengan Penggugat, yang merupakan hak yang dilindungi oleh hukum.
3. Bahwa akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat, Penggugat telah menderita kerugian materiil yang dapat dihitung sebesar Rp 50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) untuk biaya perbaikan tanah yang telah dikeruk dan dikavling ke keadaan semula.
4. Bahwa berdasarkan fakta-fakta dan kerugian yang dialami tersebut, adalah adil dan patut apabila Tergugat dihukum untuk mengganti seluruh kerugian yang diderita oleh Penggugat.
5. Bahwa untuk menghindari kerugian yang lebih besar di kemudian hari, serta untuk memberikan efek jera kepada Tergugat agar tPENGUGAT tidak mengulangi perbuatannya, maka Penggugat memohon agar gugatan ini dikabulkan seluruhnya.
6. Bahwa Penggugat memiliki bukti-bukti yang kuat berupa foto-foto tanah yang telah dikeruk dan kavling, keterangan saksi-saksi yang melihat kejadian, dan surat somasi yang telah dilayangkan kepada Tergugat, yang seluruhnya akan diajukan dalam persidangan.
7. Menghukum Tergugat untuk membayar sisa cicilan tanah sebesar Rp 1.250.000.000,00 (satu milyar dua ratus lima puluh juta rupiah), jika Tergugat tetap ingin memiliki tanah tersebut, dalam jangka waktu yang ditentukan oleh Majelis Hakim.
8. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 500.000,00 (lima ratus ribu rupiah) per hari jika Tergugat lalai dalam melaksanakan putusan ini setelah berkekuatan hukum tetap.
9. Bahwa oleh karena itu, beralasan hukum bagi Pengadilan Negeri Yogyakarta Pusat untuk menerima, memeriksa, dan mengabulkan gugatan Penggugat ini untuk seluruhnya.

PRIMER (petitum)

1. Mengabulkan gugatan penggugat
2. Menyatakan bahwa perjanjian jual beli antara Penggugat dan Tergugat atas tanah objek sengketa yang terletak di Desa Rajawali Rt , Kecamatan Umbulhajo, Kota Yogyakarta, Daerah Istimewah Yogyakarta dengan luas 14.580 m² (meter persegi), sebagaimana tercantum dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 00163/Yogyakarta, batal atau berakhir karena Tergugat tidak memenuhi kewajibannya.
3. Menghukum Tergugat untuk mengembalikan tanah objek sengketa dalam kondisi semula kepada Penggugat serta menghentikan segala aktivitas di atas tanah tersebut.
4. Membebaskan biaya perkara menurut hukum yang berlaku

SUBSIDER:

- Atau apabila majelis hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya menurut
- hukum (ex aequo et buno)

Demikian atas gugatan ini, penggugat menyampaikan terima kasih.

Jumat, 17 Oktober 2025

Hormat saya,
Kuasa Hukum Penggugat

Muthia Widyaningtias, S.H., M.H.

A. SURAT GUGATAN

Jakarta, 18 Desember 2024

Kepada

Yth. Ketua Pengadilan
Tata Usaha Negara Jakarta
di-
Jl. A. Sentra Primer Baru Timur, Pulo Gebang, Jakarta
Timur 13950

Dengan hormat,

Yang bertanda tangan di bawah ini saya :

Nama : Emma Jeneatte Kemur
Kewarganegaraan : Indonesia
Tempat tinggal : Jl Villa Delima Blok N/6 RT014/RW003
Lebak Bulus, Cilandak, Jakarta Selatan
Pekerjaan : Mengurus rumah tangga

Berdasarkan surat kuasa Nomor 001 pada tanggal 1 Desember 2024 memilih saudara :

Nama : Drs. Sahat Tumanggor, S.H, MM, MBA
Kewarganegaraan : Indonesia
Tempat tinggal : Jl Villa Delima Blok N/6 RT014/RW003
Lebak Bulus, Cilandak, Jakarta Selatan
Pekerjaan : Pekerjaan Swasta
selanjutnya disebut sebagai **PENGGUGAT** ;

Berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 19 oktober 2025 dan didaftarkan ke pengadilan majene pada tanggal 8 Maret 2026 dengan nomor register XXVI/PN/JAKARTASELATAN/25

Dengan ini Penggugat mengajukan gugatan terhadap :

1. Mita Handayani Alias Mita(38 tahun)

berkedudukan diLingkungan Tunda, Kelurahan Labuang Utara, Kecamatan banggae Timur, majene, Sulbar. pekerjaan sebagai ibu rumah tangga, berkewarganegaar indonesia, agama islam, jenis kelamin perempuan, Lahir di majene 9 desember 1986 dengan nik..... untuk selanjutnya disebut saebagai **TERGUGAT I** ;

2. Zainuddin alias Zainuddin Mallisa (60 tahun) berkedudukan di Lingkungan Tunda, banggae timur, majene, sulbar berkewarganegaraa indonesia, lahir di majene 31 desember 1965, pekerjaan sebagai wiraswasta, jenis kelamiin pria, untuk selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT II** ;

I. Objek Sengketa :

1. Utang piutang antara penggugat dengan para tergugat sebesar Rp. 200.000.000 pada tanggal 22 september 2024.
2. Surat kwitansi peminjaman tanggal 23 juli 2024 dengan nilai sebesar Rp. 45.000.000 (empat puluh lima juta rupiah).
3. Jaminan berupa SHM Nomor: 1228 Tahun 2001, Surat ukur Nomor : 166/Labuang/2001, tercatat atas nama zainuddin beserta tanah pekarangan dan bangunan rumah npermanen yang berdiri diatasnya dengan
)

II. Posita/Alasan Gugatan :

A. Uraian kronologi dan alasan gugatan terhadap Tergugat I

1. Penggugat tidak mengetahui bahwa Sertifikat nomor : 1895 yang terletak di jalan Villa Delima Blok N / 6 Rt.014 Rw.003 Kelurahan Lebak Bulus Kecamatan Cilandak Kota Jakarta Selatan atas nama Emma Jeanette Kemur telah dilelang oleh pihak Tergugat I yaitu Kepala KPKNL Jakarta V. **(Lihat Bukti P-005)**
2. Penggugat membuat Surat kepada Tergugat I dengan Nomor 002/ST-KIN.RI/X/2024 Perihal Surat Permohonan Klarifikasi Lelang Sebidang Tanah dan Bangunan Sertifikat Hak Milik Nomor 1895 atas nama Emma Jeanette Kemur.**(Lihat Bukti P-003)**
3. Penggugat baru mengetahui setelah mendapatkan surat dari Tergugat I dengan Nomor S-3208/KNL.0705/2024 tanggal 31 Oktober 2024 yang menyatakan bahwa terhadap objek dimaksud telah dilaksanakan Lelang pada tanggal 17 November 2022 dengan hasil laku terjual. **(Lihat Bukti P-004)**
4. Penggugat merasa dirugikan oleh Tergugat I atas Putusan Lelang yang dimohonkan oleh seseorang bernama Lindawati Tjong selaku pemegang Hak Tanggungan atas bidang tanah a quo. Padahal Penggugat dalam hal ini, sudah memiliki Hak

Tanggungan Nomor 85/ 2018 yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Tri Firdaus Akbarsyah, S.H.,M.H. (**Lihat Bukti P-002**)

5. Penggugat merasa dirugikan oleh Tergugat I atas Putusan Lelang tanggal 17 November 2022 terhadap objek sebidang Tanah dan Bangunan Sertifikat Hak Milik Nomor 1895 atas nama Emma Jeneatte Keur *a quo* tanpa sepengetahuan dan tanpa persetujuan Penggugat (**Lihat Bukti P-005**)

B. Uraian kronologi dan alasan gugatan terhadap Tergugat II

1. Penggugat membuat Surat kepada Tergugat II dengan Nomor 001/ST-KIN.RI/X/2024 tanggal 15 Oktober 2024 Perihal Surat Permohonan Klarifikasi Sertifikat Hak Milik atas nama Emma Jeneatte Kemur Nomor 1895/Lebak Bulus beralamat Komp.Perumahan Villa Delima Blok N No.6 Kelurahan Lebak Bulus Kecamatan Cilandak Jakarta Selatan. (**Lihat Bukti P-006**)
2. Penggugat baru mengetahui dan mendapat surat balasan dari Tergugat II dengan Nomor Surat : B/HP.03.01/2355-31.74.300/X/2024 tanggal 30 Oktober 2024 menyatakan bahwa berdasarkan Buku Tanah Hak Milik Nomor 1895/Lebak Bulus tercatat atas nama Yermia Then terdaftar haknya pada tanggal 31-03-2023 terletak di Komp.Perumahan Villa Delima Blok N No.6 Kelurahan Lebak Bulus Kecamatan Cilandak Jakarta Selatan. (**Lihat Bukti P-007 dan Bukti P-008**)
3. Penggugat membuat surat Pemblokiran kepada Tergugat II dengan Nomor Surat : 007/ST-KIN.RI/XI/2024 Perihal Surat Permohonan Pemblokiran Sertifikat Hak Milik atas nama Emma Jeneatte Kemur Nomor : 1895 beralamat Komp.Perumahan Villa Delima Blok N No.6 Kelurahan Lebak Bulus Kecamatan Cilandak Jakarta Selatan yang telah di balik nama kepada Yeremia Then (**Lihat Bukti P-009**)
4. Penggugat menerima Surat balasan TERGUGAT II dengan Nomor Surat : B/HP.02.01/2699-31.74.300/XII/2024 tanggal 6 desember 2024 yang pada intinya menerangkan bahwa Sertifikat Hak Milik a quo telah diblokir dalam jangka waktu 30 (tiga puluh) hari kalender sejak tanggal pencatatan blokir dan dapat diperpanjang dengan adanya perintah pengadilan. (**Lihat Bukti P-010**)
5. Penggugat merasa dirugikan oleh Tergugat II karena Sertifikat Hak Milik atas nama Emma Jeanette Kemur Nomor 1895 beralamat Komp.Perumahan Villa Delima Blok N No.6 Kelurahan Lebak Bulus Kecamatan Cilandak Jakarta Selatan yang telah di balik nama kepada Yermia Then tanpa pemberitahuan dan persetujuan Penggugat (**Lihat Bukti P-008**)

C. Dasar Hukum Gugatan

Keputusan dan/atau Tindakan yang dilakukan Tergugat I dan Tergugat II melanggar Peraturan Perundang-Undangan dan Asas-asas umum pemerintahan yang baik

1. Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara

Pasal 53 (1) *Orang atau badan hukum perdata yang merasa kepentingannya dirugikan oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara dapat mengajukan gugatan tertulis kepada pengadilan yang berwenang yang berisi tuntutan agar Keputusan Tata Usaha Negara yang disengketakan itu dinyatakan batal atau tidak sah, dengan atau tanpa disertai tuntutan ganti rugi dan/atau direhabilitasi.* Dengan demikian, Penggugat sebagai orang yang namanya tercantum di dalam Sertifikat Hak Milik atas Objek Tanah dan Bangunan Nomor 1895 merasa dirugikan oleh Keputusan dan/atau Tindakan Pejabat Lelang dan Pejabat Kantor Pertanahan.

2. UU Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah

- a. Pasal 2 ayat (1) berbunyi *Hak Tanggungan mempunyai sifat tidak dapat dibagi-bagi, kecuali jika diperjanjikan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (2).* Pasal (2) *Apabila Hak Tanggungan dibebankan pada beberapa hak atas tanah, dapat diperjanjikan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan, bahwa pelunasan utang yang dijamin dapat dilakukan dengan cara angsuran yang besarnya sama dengan nilai masing-masing hak atas tanah yang merupakan bagian dari obyek Hak Tanggungan, yang akan dibebaskan dari Hak Tanggungan tersebut, sehingga kemudian Hak Tanggungan itu hanya membebani sisa obyek Hak Tanggungan untuk menjamin sisa utang yang belum dilunasi.* Terhadap objek yang disengketakan, Penggugat telah memiliki Hak Tanggungan Nomor 85/2018 yang dibuat di hadapan PPAT, di sisi lain Lindawati Tjong memohonkan lelang terhadap objek *a quo* dengan dalih dirinya selaku pemegang Hak Tanggungan. Dalam hal ini atas objek tanah *a quo* dibebankan lebih dari satu hak tanggungan. Sebagaimana ketentuan dimaksud, pembebanan terhadap lebih dari Hak Tanggungan hanya dapat dilakukan apabila diperjanjikan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan bersangkutan. Terhadap Hak Tanggungan yang dikuasai oleh Lindawati Tjong tidak sah karena tidak ada perjanjian di dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan dan walaupun ada, Penggugat tidak mengetahui adanya Hak Tanggungan atas objek yang sama dikuasai oleh pihak lain yaitu Lindawati Tjong.
- b. Kantor Pertanahan Kota Adm. Jakarta Selatan abai dalam memverifikasi hak tanggungan yang dikuasai oleh Lindawati Tjong yang mengklaim dirinya sebagai pemilik Hak Tanggungan atas objek *a quo*. Tidak menginformasikan

kapan tanggal pendaftaran Hak Tanggungan dilakukan di Kantor Pertanahan. Menurut Pasal 5 ayat (2) UU HT *Apabila suatu obyek Hak Tanggungan dibebani dengan lebih dari satu Hak Tanggungan, peringkat masing-masing Hak Tanggungan ditentukan menurut tanggal pendaftarannya pada Kantor Pertanahan.*

3. Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah jo. Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, Dan Pendaftaran Tanah

- a. Pasal 2 *Pendaftaran tanah dilaksanakan berdasarkan azas sederhana, aman, terjangkau, mutakhir dan terbuka.* Asas terbuka ini **memberikan perlindungan bagi masyarakat yang memiliki kepentingan untuk memperoleh keterangan mengenai data yang benar setiap saat.** Balik nama sertifikat yang dilakukan oleh Kepala BPN/Kantah Jakarta Selatan terindikasi tidak memenuhi asas keterbukaan dimana terhadap Sertifikat Hak Milik tersebut masih terhadap Hak Tanggungan atas nama Penggugat yang belum dihapuskan pembebanan jaminan hak tanggungannya.
- b. Kelemahan sistem publikasi negatif adalah, bahwa pihak yang namanya tercantum sebagai pemegang hak dalam buku tanah dan sertifikat selalu menghadapi kemungkinan gugatan dari pihak lain yang merasa mempunyai tanah itu. Namun, ketentuan tersebut **tidak mengurangi asas pemberian perlindungan yang seimbang baik kepada pihak yang mempunyai tanah dan dikuasai** serta digunakan sebagaimana mestinya maupun kepada pihak yang memperoleh dan menguasainya dengan itikad baik dan dikuatkan dengan pendaftaran tanah yang bersangkutan atas namanya.
- c. Peraturan ini memberi kepastian hukum kepada para pemegang hak atas tanah mengenai sejauh mana kekuatan pembuktian sertifikat. **Bahwa selama belum dibuktikan yang sebaliknya, data fisik dan data yuridis yang dicantumkan dalam sertifikat harus diterima sebagai data yang benar,** baik dalam perbuatan hukum sehari-hari maupun dalam sengketa di Pengadilan, sepanjang data tersebut sesuai dengan apa yang tercantum dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan. Sehingga, data fisik dan data yuridis yang telah ada lebih dulu dalam inventarisasi BPN/Kantah Jakarta Selatan harus diterima sebagai data yang benar yaitu SHM Nomor 1895 atas nama Penggugat.
- d. Penjelasan Pasal 30 huruf c,d,e *Dalam hal sengketa dimaksud sudah diajukan ke Pengadilan dan ada perintah untuk status quo atau ada putusan mengenai sita atas tanah itu, maka pencantuman nama pemegang hak dalam buku*

tanah ditangguhkan sampai jelas siapa yang berhak atas tanah tersebut, baik melalui putusan Pengadilan maupun berdasarkan cara damai.

- e. Pasal 32 *Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut.* Atas dasar ini, Penggugat sebagai pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu menuntut pelaksanaan hak tersebut masih dalam kurun waktu kurang dari 5 tahun sejak diterbitkannya sertifikat balik nama yaitu pada tanggal 31 Oktober 2023 menjadi atas nama Yermia Then.
- f. Pasal 33 *Dalam rangka penyajian data fisik dan data yuridis, Kantor pertanahan menyelenggarakan tata usaha pendaftaran tanah dalam daftar umum yang terdiri dari peta pendaftaran, daftar tanah, surat ukur, buku tanah dan daftar nama.* Berdasarkan Surat Balasan Kepala BPN/Kantah Jakarta Selatan Nomor Surat B/HP.03.01/2355-31.74.300/X/2024 tanggal 30 Oktober 2024 menyatakan bahwa berdasarkan Buku Tanah Hak Milik a quo telah beralih ke pihak lain (telah dibalik nama) pada 31 Maret 2023, bahwa dengan ini petugas BPN/Kantah Jakarta Selatan telah lalai atau mal administrasi dalam menyajikan data fisik dan data yuridis terhadap tanah a quo. Petugas keliru dalam menyelenggarakan tata usaha pendaftaran tanah dan melakukan inventarisasi dokumen dalam buku daftar tanah. Terlebih, suatu **daftar nama sebenarnya tidak memuat keterangan mengenai tanah, melainkan memuat keterangan mengenai orang perseorangan atau badan hukum dalam hubungan dengan tanah yang dimilikinya.**
- g. Pasal 35 *Dokumen-dokumen yang telah digunakan sebagai dasar pendaftaran diberi tanda pengenal dan disimpan di kantor Pertanahan yang bersangkutan atau di tempat lain yang ditetapkan oleh Menteri, sebagai bagian yang tidak terpisahkan dari daftar umum.* Tentunya, Penggugat sebagai pihak yang namanya tercantum di dalam SHM Nomor 1895/Lebak Bulus telah melakukan pendaftaran lebih dulu beserta dokumen-dokumen yang menjadi dasar. Petugas BPN/Kantah Jakarta Selatan lalai dalam menyelenggarakan tata usaha yaitu

keliru dalam melakukan penyimpanan daftar umum dan penyimpanan dokumen-dokumen tersebut.

- h. Pasal 56 *Pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah sebagai akibat pemegang hak yang ganti nama dilakukan dengan mencatatnya di dalam buku tanah dan sertifikat hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang bersangkutan berdasarkan bukti mengenai ganti nama pemegang hak tersebut sesuai dengan ketentuan yang berlaku.* Yang dimaksud pemegang hak yang diganti nama adalah pemegang hak yang sama tetapi namanya berganti. Penggantian nama pemegang hak dapat terjadi baik mengenai orang perseorangan maupun badan hukum.

4. Putusan Mahkamah Agung Nomor : 2125 K/Pdt/1996

yang kaidah hukumnya menyatakan : “*Perbuatan kreditur yang membalik nama tanpa seijin pemiliknya merupakan perbuatan melawan hukum dan karenanya batal demi hukum.*” Dalam hal ini, perbuatan Lindawati Tjong yang memohonkan untuk dilakukan lelang ke KPKNL Jakarta V sehingga laku terjual untuk selanjutnya dilakukan balik nama sertifikat menjadi atas nama Yermia Then tanpa sepengetahuan Emma Jeanette Kemur sebagai pemilik objek tanah dan bangunan merupakan perbuatan melawan hukum dan karenanya batal demi hukum. Terhadap unsur objektif syarat sah perjanjian terpenuhinya kesepakatan para pihak yang berkepentingan.

5. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 122 Tahun 2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang

- a. Proses lelang yang dilakukan Kepala KPKNL Jakarta V tidak memenuhi definisi Pengumuman Lelang sebagaimana diatur di dalam Pasal 1 ayat 4 yaitu *Pengumuman Lelang adalah pemberitahuan kepada masyarakat tentang akan adanya Lelang dengan maksud untuk menghimpun peminat Lelang dan pemberitahuan kepada pihak yang berkepentingan,* karena terdapat indikasi bahwa pihak yang berkepentingan tidak mengetahui proses lelang tersebut. Hal ini menjadi dasar alasan mengajukan gugatan pembatalan Lelang oleh Penggugat karena tidak ada pemberitahuan kepada pemilik aset dalam hal ini Penggugat, artinya lelang dilakukan tanpa pemberitahuan resmi kepada pihak yang berkepentingan.
- b. Penjual Lelang yang berdasarkan peraturan perundang-undangan berwenang menjual Barang secara lelang tidak memenuhi kewajibannya dalam Pasal 12 ayat (1) huruf a yaitu *Penjual bertanggung jawab terhadap keabsahan kepemilikan dan/atau kewenangan menjual Barang,* karena terindikasi bahwa KPKNL Jakarta V tidak memperhatikan dokumen keabsahan kepemilikan objek yang akan dilelang. Mengingat terhadap objek dimaksud masih menjadi

kepemilikan atas nama Penggugat. Kelalaian penjual lelang terhadap tanggung jawab dapat dilakukan tuntutan ganti rugi dan pelaksanaan putusannya termasuk uang paksa/*dwangsom*, sebagaimana disebutkan di dalam Pasal 12 ayat (1) huruf m.

- c. Pejabat Lelang terindikasi melanggar ketentuan Pasal 33 ayat (1) yang menyebutkan bahwa *Terhadap pengajuan permohonan Lelang, Pejabat Lelang melakukan penelitian terhadap: a. kelengkapan dan/ atau persyaratan Lelang; dan b. kesesuaian dokumen Legalitas Formal Subjek dan Objek Lelang*. Proses pelaksanaan lelang tidak memperhatikan kelengkapan dokumen, tidak memperhatikan kesesuaian dokumen legalitas formal subjek dan objek lelang, dikarenakan terhadap objek Sertifikat Hak Milik Nomor 1895 dimaksud masih merupakan kepemilikan Penggugat dan tidak dimaksudkan serta tanpa persetujuan Penggugat sebagai pemilik untuk melakukan lelang.
- d. Emma selaku Penggugat di dalam PMK Nomor 122 dapat disebut sebagai pihak lain yang memiliki dokumen kepemilikan selain dokumen kepemilikan yang diikat hak tanggungan dan Penggugat merupakan pihak yang melakukan perjanjian notariil sebelum pemberian hak tanggungan dimana pihak lain ini wajib diberitahukan, wajib dimintai persetujuannya dan bilamana pihak lain menggugat maka eksekusi objek hak tanggungan tidak dapat dilaksanakan (Pasal 34)

6. SEMA Nomor 7 Tahun 2021 dan SEMA Nomor 3 Tahun 2015 tentang Dasar Hukum Kumulasi Gugatan

Penggabungan dua objek KTUN berbeda dalam satu gugatan dengan dua tergugat diperbolehkan secara hukum dengan ketentuan bahwa kedua KTUN tersebut memiliki keterkaitan hukum yang erat (innerlijke samenhang). Gugatan terhadap beberapa KTUN dapat digabungkan jika Pertama, terdapat hubungan substansial antara objek sengketa (misalnya dari proses administratif yang sama atau saling mempengaruhi), Kedua, kedua tergugat merupakan Badan atau Pejabat TUN yang terkait dengan penerbitan KTUN tersebut. Dalam kasus ini, terdapat hubungan substansial terhadap antara proses lelang yang dilakukan oleh Kepala KPKNL Jakarta V terhadap Objek Sertifikat Nomor 1895/Lebak Bulus dengan hasil laku terjual, dimana sebagai tindak lanjutnya, dilakukan proses balik nama sertifikat terhadap objek tersebut oleh Kepala BPN/Kantah Jakarta Selatan.

7. Asas-Asas Umum Pemerintahan yang Baik

- a. **Pelanggaran terhadap Asas Kecermatan** oleh Kepala KPKNL Jakarta V dan oleh Kepala Kantah Jakarta Selatan dalam melakukan Lelang dan melakukan proses balik nama sertifikat. *Asas kecermatan adalah asas yang mengandung*

arti bahwa suatu Keputusan dan/atau Tindakan harus didasarkan pada informasi dan dokumen yang lengkap untuk mendukung legalitas penetapan dan/atau pelaksanaan Keputusan dan/atau Tindakan sehingga Keputusan dan/atau Tindakan yang bersangkutan dipersiapkan dengan cermat sebelum Keputusan dan/atau Tindakan tersebut ditetapkan dan/atau dilakukan. Terdapat indikasi bahwa Keputusan atau Tindakan Lelang Objek Sertifikat Nomor 1895 oleh KPKNL Jakarta V dan Tindakan Balik Nama Sertifikat oleh Kantah Jakarta Selatan tidak didasarkan pada informasi dan dokumen yang lengkap sehingga tidak memenuhi aspek legalitas dalam pelaksanaan lelang, karena terhadap objek dimaksud masih menjadi kepemilikan Penggugat.

- b. **Pelanggaran terhadap Asas Keterbukaan** oleh Kepala KPKNL Jakarta V dan oleh Kepala Kantah Jakarta Selatan dalam melakukan Lelang dan melakukan proses balik nama sertifikat. Pelanggaran terhadap Asas Kecermatan oleh Kepala KPKNL Jakarta V *Asas Keterbukaan adalah adalah asas yang melayani masyarakat untuk mendapatkan akses dan memperoleh informasi yang benar, jujur, dan tidak diskriminatif dalam penyelenggaraan pemerintahan dengan tetap memperhatikan perlindungan atas hak asasi pribadi, golongan, dan rahasia negara.* Terdapat indikasi bahwa Keputusan atau Tindakan Lelang Objek Sertifikat Nomor 1895 oleh KPKNL Jakarta V dan Tindakan Balik Nama Sertifikat oleh Kantah Jakarta Selatan tidak melayani masyarakat dalam hal ini Penggugat untuk mendapatkan akses dan memperoleh informasi dalam penyelenggaraan lelang dan penyelenggaraan balik nama sertifikat. Selain itu, di dalam Surat Penjelasan Lelang yang dibuat oleh KPKNL Jakarta V tidak mencantumkan informasi bahwa Objek Lelang dengan nomor Sertifikat Nomor 1895 masih merupakan kepemilikan Emma Jeanette Kemur (adanya asimetris informasi)

III. Petitum/Tuntutan :

A. Dalam Pokok Perkara

1. Mengabulkan gugatan penggugat seluruhnya ;
2. Menyatakan batal demi hukum atau tidak sah Tindakan Lelang yang dilakukan oleh Kepala KPKNL Jakarta V pada tanggal 17 November 2022
3. Menyatakan batal demi hukum atau tidak sah Tindakan Balik Nama oleh Kepala Kantah Kota Adm Jakarta Selatan pada tanggal 31 Maret 2023, sehingga oleh karenanya Sertifikat

Hak Milik No.1895/Lebak Bulus atas nama Yermia Then dikembalikan menjadi atas nama Emma Jeanette Kemur.

4. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II membayar biaya perkara.

IV. Daftar Bukti yang diajukan Penggugat :

Bukti P-001	:	Kartu Tanda Penduduk atas nama Emma Jeanette Kemur.
Bukti P-002	:	Akta Hak Tanggungan atas Sertifikat Hak Milik Nomor 1895/Lebak Bulus Nomor 85 Tahun 2018 atas objek sengketa sebidang tanah dan bangunan yang beralamat di Jl. Villa Delima Blok N/6, RT. 014, RW. 003, Kelurahan Lebak Bulus, Kecamatan Cilandak, Jakarta Selatan yang dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Tri Firdaus Akbarsyah, S.H.,M.H.
Bukti P-003	:	Surat Nomor 002/ ST-KIN.RI/X/2024 yang dibuat Penggugat kepada Kepala KPKNL Jakarta V perihal Permohonan Klarifikasi Lelang Sebidang Tanah dan Bangunan Sertifikat Hak Milik Nomor 1895 atas nama Emme Jeanette Kemur.
Bukti P-004	:	Surat Kepala KPKNL Jakarta V Nomor S-3208/KNL.0705/2024 tanggal 31 Oktober 2024 sebagai balasan atas Surat Penggugat Nomor 002/ ST-KIN.RI/X/2024 yang menyatakan bahwa terhadap objek dimaksud telah dilaksanakan LELANG pada tanggal 17 November 2022 dengan hasil laku terjual.
Bukti P-005	:	Risalah Lelang Nomor RL-017/PL.I.0/2022 pada tanggal 17 November 2022.
Bukti P-006	:	Surat Nomor 001/ ST-KIN.RI/X/2024 yang dibuat Penggugat kepada Kepala Kantah Jakarta Selatan tanggal 15 Oktober 2024 perihal Permohonan Klarifikasi Sertifikat Hak Milik Nomor 1895 atas nama Emme Jeanette Kemur yang beralamat di Jl. Villa Delima Blok N/6, RT. 014, RW. 003, Kelurahan Lebak Bulus, Kecamatan Cilandak, Jakarta Selatan.
Bukti P-007	:	Surat Kepala Kantah Jakarta Selatan Nomor B/HP.03.01/2355-31.74.300/X/2024 tanggal 30 Oktober 2024 sebagai balasan atas Surat Penggugat Nomor 001/ ST-KIN.RI/X/2024 , yang menyatakan bahwa berdasarkan Buku Tanah Hak Milik Nomor: 1895/Lebak Bulus tercatat atas nama Yermia Then terdaftar haknya pada tanggal 31 Maret 2023 terletak di Komp. Perumahan Villa Delima Blok N No.6 Kelurahan Lebak Bulus Kecamatan Cilandak Jakarta Selatan.
Bukti P-008	:	Surat Keterangan Balik Nama Nomor 031/SKBN/III/2023/JktSel tanggal 31 Maret 2023.

Bukti P-009	:	Surat Nomor 007/ ST-KIN.RI/X/2024 yang dibuat Penggugat kepada Kepala Kantah Jakarta Selatan perihal Permohonan Pemblokiran Sertifikat Hak Milik Nomor 1895 atas nama Emme Jeanette Kemur, beralamat di Jl. Villa Delima Blok N/6, RT. 014, RW. 003, Kelurahan Lebak Bulus, Kecamatan Cilandak, Jakarta Selatan yang telah dibalik nama kepada Yermia Then.
Bukti P-010	:	Surat Kepala Kantah Jakarta Selatan Nomor B/HP.02.01/2699-31.74.300/XII/2024 tanggal 6 Desember 2024 sebagai balasan atas Surat Penggugat Nomor 007/ ST-KIN.RI/X/2024 , yang pada intinya menerangkan bahwa Sertifikat Hak Milik a quo telah diblokir dalam jangka waktu 30 (tiga puluh) hari kalender sejak tanggal pencatatan blokir dan dapat diperpanjang dengan adanya perintah pengadilan.
Bukti P-011	:	Berita Acara Penjelasan Lelang yang diserahkan kepada Pejabat Lelang.

Hormat Kami,
Penggugat/ Kuasa Hukum Penggugat,

Emma Jeanette Kemur/
Drs. Sahat Tumanggor, S.H, MM,